



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 47]

नई दिल्ली, शुक्रवार, मई 5, 2000/वैशाख 15, 1922

No. 47]

NEW DELHI, FRIDAY, MAY 5, 2000/VAISAKHA 15, 1922

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 5 मई, 2000

सं. टीएएमपी/48/99-सीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार हल्दिया में जमीनों के लिए कलकत्ता पत्तन न्यास द्वारा पट्टा किराए में वृद्धि के विरुद्ध केन्द्रीय भण्डारण निगम द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं० टीएएमपी/48/99-सीपीटी

केन्द्रीय भण्डारण निगम (सीडब्ल्यूसी)

आवेदक

आदेश

(अप्रैल, 2000 के 10वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला सीपीटी द्वारा पट्टा किराए में की गई वृद्धि के विरुद्ध केन्द्रीय भण्डारण निगम

(सीडब्ल्यूसी) द्वारा किए गए अभ्यावेदन से संबंधित है। सीडब्ल्यूसी ने हल्दिया में जमीन के 4 टुकड़े नीचे दिए गए ब्योरे के अनुसार प्राप्त किए थे :-

क्रम सं०	विवरण	रानीचक (हल्दिया) एचएएल सं०-151	दुर्गाचक (हल्दिया) एचएएल सं०-481	दुर्गाचक (हल्दिया) एचएएल सं०-582	कर्मचारी क्वार्टर (हल्दिया) एचएएल सं०-546
1.	जमीन का क्षेत्र (वर्गमीटर)	20,234.275 वर्गमीटर	40,468.055 वर्गमीटर	13,597.430 वर्गमीटर	04,198.000 वर्गमीटर
2.	कब्जा लेने की तारीख	19.01.1978	01.10.1983	04.05.1988	18.04.1985
3.	किराया (मासिक)	3,035/-रुपए	5,742/-रुपए	2,066/-रुपए	819/-रुपए
4.	पहला संशोधन (तारीख से लागू)	7,527/-रुपए (19.1.88)	1,01,576/-रुपए (01.10.93)	34,130/-रुपए (04.05.98)	14,609/-रुपए (18.4.98)
5.	दूसरा संशोधन (तारीख से लागू)	88,019/-रुपए (15.01.98)	—	—	—
6.	टिप्पणियां	वृद्धि 2800%	वृद्धि 1669%	वृद्धि 1577%	वृद्धि 1684%

ये पट्टा विलेख किराए में वृद्धि के प्रावधान सहित सीडब्ल्यूसी के साथ सीपीटी द्वारा 8.2.96 को निम्नानुसार निष्पन्न किए गए थे :-

“... प्रत्येक 10 वर्ष में किराए की दर में पूर्ववर्ती अवधि के दौरान भुगतान किए गए किराए के 25 प्रतिशत तक अथवा उस समय लागू अनुसूचित किराया, जो भी अधिक हो, न्यासियों को वृद्धि करने का अधिकार होगा...”।

2. सीडब्ल्यूसी ने अपने अभ्यावेदन में उल्लेख किया है कि सभी चार मामलों में पट्टा किराए में लगभग 2000 प्रतिशत की वृद्धि की गई है, जोकि भुगतान किए जा रहे किराए के 25 प्रतिशत से बहुत अधिक है। उन्होंने आरोप लगाया है कि यह वृद्धि बहुत अधिक है और पट्टे की शर्तों का घोर उल्लंघन है। सीपीटी को किए गए अभ्यावेदन बिना किसी वैध कारण के अस्वीकार कर दिए गए हैं, जिसके परिणामस्वरूप 23.12.98 के अनुसार सीडब्ल्यूसी पर 1,03,31,756/-रुपए की अतिरिक्त देयता बढ़ गई है।
3. सीपीटी से टिप्पणियां मांगी गई थी। अपने उत्तर में सीपीटी ने सीडब्ल्यूसी द्वारा उठाए गए मुद्दों को आधारहीन बताया है। सीपीटी ने पट्टा किराए में कमी करने और बकाया किराया देयताओं पर ब्याज माफ करने के सीडब्ल्यूसी के अनुरोध को निम्नलिखित आधारों पर स्वीकार करने से मना कर दिया है :-
- (i) पट्टा किराए में किराए की दर में प्रत्येक 10 वर्ष में पूर्ववर्ती अवधि के दौरान भुगतान किए गए किराए के 25 प्रतिशत तक अथवा उस समय लागू अनुसूचित किराया, जो भी अधिक हो, वृद्धि करने के न्यासियों के अधिकार को प्रारक्षित रखने के खंड शामिल हैं। इन प्लॉटों के किराए की दरें पूरी तरह 8.2.96 को सीपीटी और सीडब्ल्यूसी के बीच निष्पन्न पट्टा करार की शर्तों के अनुसार संशोधित की गई हैं।
 - (ii) किराए की दर हल्दिया में सीपीटी की जमीन और भवनों के आबंटन के लिए सरकार द्वारा विधिवत अनुमोदित किराए की तत्कालीन अनुसूची के अनुसार निर्धारित की गई है। इस प्रकार पट्टे की शर्तों का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है।
 - (iii) सीडब्ल्यूसी किराए का भुगतान संशोधित दर पर न करके बल्कि पुरानी दर पर कर रहा है और उसे पूर्वोक्त जमीन के प्लॉटों के संबंध में बकाया देयताओं के बदले में समायोजित किया जा रहा है, जिसके परिणामस्वरूप बकाया किराए और बकाया देयताओं पर ब्याज की जमा राशि बढ़कर बकाया के रूप में भारी राशि एकत्र हो गई है।
4. इस मामले में कलकत्ता में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई के दौरान सीडब्ल्यूसी ने निम्नलिखित अनुरोध किए थे :-
- (i) उनके द्वारा सीपीटी के साथ निष्पन्न किए गए पट्टा विलेख के बारे में उन्हें कुछ नहीं कहना है। सीपीटी की शर्तें स्वीकार और हस्ताक्षर की गई थीं। मध्यस्थता संबंधी खंड के बारे में सीडब्ल्यूसी के अनुरोध को सीपीटी द्वारा रद्द कर दिया गया था।
 - (ii) पट्टा किरायों में वृद्धि के सीपीटी के निर्णय से सभी सरकारी उद्यम पीड़ित हैं। हर कोई पुरानी दरों पर भुगतान कर रहा है।
 - (iii) पट्टा विलेख में दो विकल्प यथा: 25 प्रतिशत तक वृद्धि अथवा नई अनुसूची दर, जो भी अधिक हो, एक-दूसरे के विरोधी प्रावधान हैं। 2000 प्रतिशत की वृद्धि "25 प्रतिशत तक" के दूसरे विकल्प के अनुरूप नहीं है, क्योंकि वे एक-दूसरे के कहीं भी निकट नहीं हैं।
 - (iv) वे स्वयं को 'सेवा संगठन' होने का दावा नहीं करते, लेकिन इसके साथ ही वे पूर्णतया 'वाणिज्यिक संगठन' भी नहीं हैं।

- (v) 1993 के संशोधन के संबंध में उन्होंने सीपीटी के पास आपत्ति दाखिल की है । सरकारी उपक्रम होने के नाते वे अपनी शिकायत के समाधान के लिए अदालत का सहारा नहीं ले सकते ।
- (vi) यद्यपि, पट्टे 1978, 1982, 1983, 1985 और 1988 में दिए गए थे, लेकिन प्रक्रिया संबंधी विलंबों के कारण विलेख पर हस्ताक्षर 1996 में ही किए जा सके । इसका अभिप्राय यह नहीं है कि उन्होंने 1993 के संशोधन को स्वतः ही स्वीकार कर लिया था ।
- (vii) 1978 में उन्हें यह जानकारी नहीं थी कि अनुसूचित किराए को बाद में 2000 प्रतिशत तक बढ़ाया जा सकता है ।
- (viii) यह वृद्धि असामान्य है और सीडब्ल्यूसी हल्लिया में अपने प्रचालन बंद करने पर मजबूर हो सकता है ।
- (ix) उच्चतम न्यायालय का मत था कि किराए में वृद्धि कुछ सिद्धांतों के अनुसार हो सकती है, मनमाने तरीके से नहीं । यह तुलनीय संपत्तियों के किराए के अनुसार होना चाहिए ।

5. संयुक्त सुनवाई के दौरान सीपीटी के प्रतिनिधि ने निम्नलिखित अनुरोध किए थे :—

- (i) वे विद्यमान पट्टा विलेख का अनुसरण कर रहे हैं । सीडब्ल्यूसी ने निर्माण कार्य आरंभ करने से पहले पट्टा शर्तें स्वीकार की थीं ।
- (ii) पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर 1996 में किए गए थे । इसलिए, वर्ष 1993 के संशोधन पर कोई आपत्ति केवल एक अनुवर्ती विचार हो सकता है ।
- (iii) करार के खंडों में किसी प्रकार के परिवर्तन के संबंध में कोई लिखित अनुरोध प्राप्त नहीं हुआ था । यदि, अब कोई प्राप्त होते हैं, तो उनका कोई अर्थ नहीं होगा ।
- (iv) पट्टा विलेख सरकार द्वारा अनुमोदित है और सभी पट्टों के लिए साझा है । सीडब्ल्यूसी के प्रति कोई भेदभाव नहीं है ।
- (v) अधिकतर सरकारी उद्यम नई दर पर भुगतान कर रहे हैं । इसके विपरीत सीडब्ल्यूसी का प्रकथन गलत है ।
- (vi) अनेक पट्टाधारकों ने किराए के 1992 के संशोधन को चुनौती दी है । तथापि, न्यायालयों ने संशोधन का समर्थन किया है ।

6. संयुक्त सुनवाई के दौरान निम्नलिखित निर्णय किए गए थे :—

- (i) स्पष्टतः, जो बात सामने आई है, वह यह है कि सीपीटी का 1997 का पट्टा दरों के (आगे) संशोधन का प्रस्ताव (इस समय) विचारधीन है, जबकि सीडब्ल्यूसी ने 1992 के संशोधन की तर्कसंगतता पर आपत्ति की है ।
- (ii) 1992 की दरों की अधिसूचना को पुनः खोलने की गुंजाईश पर सावधानीपूर्वक विचार करना होगा ।

- (iii) किसी भी हालत में इस मामले के निर्णय और '1997 के प्रस्ताव' के मामले में निर्णय के बीच उचित समन्वय होना चाहिए ।

7. सीडब्ल्यूसी को सीपीटी को प्रति भेजते हुए व्यापक लिखित अनुरोध प्रस्तुत करने के लिए 28 सितम्बर, 99 तक का समय दिया गया था । तत्पश्चात, सीपीटी को उत्तर प्रस्तुत करने के लिए 15 दिन का समय दिया जाएगा ।

8. सीडब्ल्यूसी ने अपने दिनांक 27.9.99 के पत्र द्वारा लिखित अनुरोध प्रस्तुत किए थे । अपने लिखित अनुरोधों में सीडब्ल्यूसी ने निम्नलिखित मुद्दे उठाए थे :-

- (i) सीडब्ल्यूसी और कलकत्ता पत्तन न्यास आयुक्त के बीच निष्पन्न पूर्ववर्ती पट्टा विलेख में संशोधन संबंधी इसी प्रकार का खंड शामिल था, जिसमें यह उल्लेख था कि मासिक किराया प्रत्येक 10 वर्ष में 25 प्रतिशत तक संशोधित होगा, लेकिन उस समय लागू अनुसूचित किराए से अधिक नहीं होगा ।
- (ii) वर्तमान पट्टा विलेख में यह खंड इस अर्थ में प्रतिकूल है कि यदि किसी पट्टाधारक को किराए की अनुसूचित दर के अनुसार भुगतान करना पड़ता है, तो "25 प्रतिशत तक वृद्धि" शब्दों की कोई तर्कसंगतता दिखाई नहीं देती ।
- (iii) सीडब्ल्यूसी पट्टा किराए में इतनी अधिक और अनुचित वृद्धि को समाहित करने की स्थिति में नहीं है । इसका स्पष्ट परिणाम, इसे हल्दिया में अपने प्रचालन बंद करने होंगे । तथापि, इस प्रकार की कार्रवाई राष्ट्रीय हित में नहीं होगी ।
- (iv) सीपीटी प्रचालनों के अपने प्रमुख क्षेत्रों में उनके द्वारा उठाए गए घाटों को संपदाओं के पट्टा किराया में वृद्धि करके प्रतिपूर्ति करना चाहता है ।
- (v) इस परिसर के निकटवर्ती क्षेत्रों विशेषकर हल्दिया विकास प्राधिकरण (एचडीए) में किराए सीपीटी द्वारा लगाए गए किरायों की तुलना में बहुत कम हैं ।
- (vi) सीडब्ल्यूसी सीपीटी में व्यापार और वाणिज्य के हितों की सेवा करता है । यदि दरें संशोधित की जाती हैं, तो सीडब्ल्यूसी को अपने प्रचालन बंद करने पड़ेंगे, जिसके परिणामस्वरूप सीपीटी को अपने पत्तन प्रचालन कम अथवा बंद करने पड़ेंगे ।
- (vii) सीपीटी ने सार्वजनिक स्थल (अनधिकृत अधिभोगी से खाली कराना) अधिनियम, 1971 के अधीन उन्हें नोटिस भी जारी कर दिया है । उन्होंने अनुरोध किया है कि सीपीटी द्वारा जारी नोटिस पर स्थगन आदेश जारी किया जाए/वापस लिया जाए ।

उन्होंने अनुरोध किया है कि टीएएमपी क्षेत्र में प्रचलित किराए और तुलनीय किरायों सहित सभी संगत कारकों पर ध्यान देते हुए उचित और तर्कसंगत किराया निर्धारित कर सकता है ।

उन्होंने अनुरोध किया है कि उचित और तर्कसंगत किराया निर्धारित करते समय सीडब्ल्यूसी द्वारा सीपीटी को किसी ब्याज का भुगतान करना आवश्यक नहीं होगा ।

1300 GJ/2000-2

9. इसके प्रत्युत्तर में हल्दिया डॉक परिसर (एचडीसी) ने निम्नलिखित विचार व्यक्त किए हैं :—
- (i) संविदागत पट्टा किराए में कमी करने के लिए सीडब्ल्यूसी को टीएमपी को पत्र लिखने का कोई अधिकार नहीं है ।
 - (ii) उन्होंने फरवरी, 1998 में चेन्नई में प्रायोजित कार्यशाला में टीएमपी द्वारा अपनाए गए दिशानिर्देश सं० 54 की ओर ध्यान आकर्षित किया है, जिसमें कहा गया है कि, "समय अनुसूची से पूर्व संशोधन के लिए यदि कोई औचित्य स्थापित किया जा सकता है, तब उल्लिखित वैधता अवधि के होते हुए भी ऐसे मामलों में कार्रवाई करने में कोई हिचक नहीं होनी चाहिए ।
 - (iii) 25 प्रतिशत की दर पर किराया संशोधन संबंधी सीडब्ल्यूसी का दावा कानूनी तौर पर स्वीकार्य नहीं है, यह तथ्यों को तोड़-मरोड़कर किया गया है ।
 - (iv) इसी प्रकार के मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय की खंडपीठ का मत ~~है~~ कि संविदा के अनुसार भूस्वामी (सीपीटी) प्रत्येक 1 वर्ष में पूर्ववर्ती अवधि के दौरान भुगतान किए गए किराए के 25 प्रतिशत तक अथवा उस समय लागू अनुसूचित किराया, जो भी अधिक हो, किराए में वृद्धि कर सकता है ।
10. सीडब्ल्यूसी ने अपने दिनांक 16 मार्च, 2000 के पत्र के अनुसार यह मामला डब्ल्यूबीपीटी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार उचित किराया निर्धारित करने के लिए जिलाधिकारी अथवा उपमंडल के किराया नियंत्रक को भेजने का सुझाव दिया है ।
11. पट्टा करार के प्रावधानों और कुछ हद तक दंडात्मक ब्याज में छूट से संबंधित तर्कों के साथ सीडब्ल्यूसी के अभ्यावेदन में मुख्य मुद्दा हल्दिया में सीपीटी की जमीनों के लिए पट्टा किराए के औचित्य से संबंधित है ।
12. इस प्राधिकरण ने हाल ही में हल्दिया में सीपीटी की जमीनों और भवनों के लिए किराए की दरों में संशोधन करते हुए 29 अक्टूबर, 1999 को आदेश पारित किया था । आदेश जारी करते हुए प्राधिकरण ने सीडब्ल्यूसी द्वारा किए गए अभ्यावेदन को भी ध्यान में रखा था । संबंधित टिप्पणी का यहां नीचे पुनः उल्लेख किया गया है :—
- "एक अन्य मामले में कलकत्ता में संयुक्त सुनवाई के दौरान केन्द्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी) ने आपत्ति की थी कि 1992 में सीपीटी दरों में किए गए पिछले संशोधन के कारण 1000 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी । चूंकि, 'आधार' बदल गया है, इसलिए इस मामले में प्राधिकरण का निर्णय आधार को पुनः खोलने में शर्तधीन होगा । आधार को संशोधित किए जाने की स्थिति में, संदर्भित अन्य मामले में सीडब्ल्यूसी द्वारा उपलब्ध कराई जाने वाली सूचना के आधार पर, यह प्राधिकरण इस मामले में किए गए निर्णयों की समीक्षा करेगा ।"
13. इस प्राधिकरण द्वारा विचार किए गए पट्टा किरायों के संशोधन का प्रस्ताव सीपीटी द्वारा भारतीय पत्तन संघ (आईपीए) द्वारा तैयार की गई एक रिपोर्ट पर आधारित था । सीपीटी ने किराए की संशोधित अनुसूची

की सिफारिश करने के लिए अध्यक्ष, सीपीटी और भूतल परिवहन मंत्रालय तथा पश्चिम बंगाल सरकार के अधिकारियों की एक समिति गठित की थी । समिति की सिफारिशें इस प्राधिकरण द्वारा विचार किए जाने के लिए अग्रेषित किए जाने से पूर्व कलकत्ता पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई थीं । अपनी ओर से इस प्राधिकरण ने यह प्रस्ताव वित्त मंत्रालय (व्यय विभाग) को इस प्रस्ताव से संबंधित विभिन्न पहलुओं पर उनकी विशेषज्ञ सलाह प्राप्त करने के लिए भी भेजा था । वित्त मंत्रालय में सलाहकार (लागत) ने जमीन की अलग-अलग श्रेणियों के संबंध में वृद्धि की अलग-अलग दरों का सुझाव दिया था ।

14. लागत आंकड़ों, पत्तन न्यास द्वारा किए गए निवेश पर आधारित दरों के परिकलन, शामिल न की गई विकास लागत इत्यादि जैसी संबंधित सूचना उपलब्ध न होने के कारण, इस प्राधिकरण ने सीपीटी से सूचना प्राप्त होने तक दो वर्ष के लिए एक अंतरिम प्रबंध के रूप में दरों के मान में वृद्धि करने का आदेश दिया था । प्राधिकरण ने यह भी निर्णय किया है कि सीपीटी से संबंधित सूचना प्राप्त होने पर इस मामले पर पुनर्विचार किया जाएगा ।

15. चूंकि, सीपीटी द्वारा संशोधित किराया अधिग्रहण लागत, विकास लागत (शामिल न की गई) और निवेश पर आय पर आधारित प्राधिकरण के आदेश के अनुसार परिकलित किया जाना है, इसलिए संशोधित किराया (अंतरिम अवधि के पश्चात) वर्तमान आधार के अनुसार कार्यशील नहीं होगा ।

16. इस मामले की जांच-पड़ताल के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में और समग्र ध्यान देने के आधार पर यह प्राधिकरण निर्णय करता है कि सीपीटी की हल्दिया में अपनी जमीनों के लिए किराए की वर्तमान अनुसूची की तत्काल समीक्षा किए जाने की कोई आवश्यकता नहीं है । प्राधिकरण के दिनांक 29 अक्टूबर, 99 के पूर्ववर्ती आदेश के अनुसार सीपीटी से संशोधित प्रस्ताव प्राप्त होने पर समीक्षा की जाएगी ।

17. परिणामतः और उपर्युक्त कारणों को देखते हुए सीडब्ल्यूसी द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन रद्द किया जाता है ।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/IV/असाधारण/143/2000]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 5th May, 2000

No. TAMP/48/99-CPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation submitted by the Central Warehousing Corporation against increase of lease rent by the Calcutta Port Trust for the lands at Haldia, as in the Order appended hereto.

SCHEDULE

Case No. TAMP/48/99-CPT

Central Warehousing Corporation (CWC)

...

Applicant

ORDER

(Passed on this 10th day of April 2000)

This case relates to a representation made by the Central Warehousing Corporation (CWC) against increase of lease rent by the CPT. The CWC has reportedly taken 4 pieces of land at Haldia as per details given below:

Sl. No.	Particulars	Ranichak (Haldia) HAL No-151	Durgachak (Haldia) HAL No-481	Durgachak (Haldia) HAL No-582	Staff Qtrs. (Haldia) HAL No-546
1.	Land Area(sq.mt.)	20,234.275 sq.mt.	40,468.055 sq.mt.	13,597.430 sq.mt	04,198.000 sq.mt.
2.	Date of Taking Over Possession	19.01.1978	01.10.1983	04.05.1988	18.04.1985
3.	Rent (Monthly)	Rs.3,035/-	Rs.5,742/-	Rs.2,066/-	Rs.819/-
4.	1 st Revision (w.e.f.)	Rs.7,527/- (19.1.88)	Rs.1,01,576/- (01.10.93)	Rs.34,130/- (04.05.98)	Rs.14,609/- (18.4.98)
5.	2 nd Revision (w.e.f.)	Rs.88,019/- (15.01.98)	—	—	—
6.	Remarks	Increase 2800%	Increase 1669%	Increase 1577%	Increase 1684%

These lease deeds were executed by the CPT on 8.2.96 with the CWC having provision for enhancement of rent as under:

“..... Right of the Trustees to enhance the rate of rent every 10 years upto 25% of the rate of rent paid during the preceding period or the scheduled rent then in force whichever is higher.....”.

2. The CWC has stated in their representation that the lease rents have been revised in all the four cases by about 2000%, much in excess of the 25% of rent being paid. They have alleged that the increase is highly excessive and in

gross violation of the terms of lease. Representations made to the CPT have reportedly been turned down without any valid reason resulting in an additional liability on the CWC to the tune of Rs.1,03,31,756/- as on 23.12.98.

3. Comments were called for from the CPT. In its reply, the CPT has described the points raised by the CWC as baseless. The CPT has refused to accede to the request made by the CWC for reduction in lease rentals as well as waiver of interest on outstanding rental dues on the following considerations:

- (i). The lease deed contains clauses reserving the trustees right to raise the rate of rent every 10 years upto 25% of the rates of rent paid during the proceeding period or the scheduled rent then in force, whichever is higher. The rates of rent in respect of these plots have been revised strictly as per terms and conditions of the lease agreement entered into between the CPT and the CWC on 8.2.96.
- (ii). The rate of rent has been fixed as per contemporary schedule of rent for allotment of land and buildings of the CPT at Haldia duly approved by the Government. As such, there is no violation of the terms of lease.
- (iii). The CWC is not paying the rent at the revised rate but tendering payment at the old rate and the same being adjusted against outstanding dues in respect of the aforesaid plots of land, resulting in accumulation of outstanding dues of huge amounts towards arrears of rent as well as accrual of interest on the outstanding dues.

4. A joint hearing in this case was held at Calcutta. During the joint hearing, the CWC have made the following submissions:

- (i). In regard to lease deed entered into by them with the CPT, they had no say. CPT's terms had been accepted and signed. The request of CWC for an arbitration clause was rejected by the CPT.
- (ii). All the Public Sector undertakings are aggrieved by the decision of the CPT to enhance lease rentals. Everybody is paying at the old rates.
- (iii). The two alternatives in the lease deed, namely upto 25% increase or new scheduled rate whichever is higher are contradictory provision. A 2000% increase is not in consonance with the other option of "upto 25%", as they are nowhere near each other.
- (iv). They do not claim to be 'Service Organisation' but at the same time they are also not a totally 'Commercial Organisation'.

130065/2000-3

- (v). In regard to 1993 revision, the CWC have filed objections with the CPT. Being a PSU, they cannot go to the Court of Law for redressal of their grievances.
- (vi). Although leases were given in 1978, 1982, 1983, 1985 and 1988, because of procedural delays, the deed was signed only in 1996. This does not mean that they had automatically accepted the 1993 revision.
- (vii). In 1978, they were not aware that scheduled rent could be enhanced by 2000% subsequently.
- (viii). The increase is abnormal and may force the CWC to quit from its operations at Haldia.
- (ix). The Supreme Court has held that enhancement of rent has to conform to some principles and cannot be arbitrary. It should conform to the rent of comparable properties.

5. The representative of the CPT has made the following submissions during the joint hearing :

- (i). They are going by the existing lease deed. The CWC had accepted the lease conditions before starting construction.
- (ii). The lease deed was signed in 1996. Any objection about 1993 revision is, therefore, an afterthought.
- (iii). No written request about changes to agreement clauses were received. Even if they are received now, it will have no meaning.
- (iv). The lease deed is approved by the Government and common for all leases. There is no discrimination against the CWC.
- (v). Most of the PSUs are paying at the new rate. The CWC averment to the contrary is wrong.
- (vi). Many lessees have challenged the 1992 revision of rent. However, the courts have upheld the revision.

6. During the joint hearing, the following decisions were taken :

- (i). What has emerged with clarity is that, even as the CPT's 1997 proposal for a (further) revision of lease rates is under consideration (at that time), the CWC have questioned the reasonableness of the 1992 version.

- (ii). The scope for reopening the 1992 Notification of rates will have to be carefully considered.
- (iii). In any case, there has to be proper coordination between a decision in this case and a decision in the '1997 proposal' case.

7. The CWC was given time to file comprehensive written submission till 28 September 99 with a copy to the CPT. Thereafter the CPT will have 15 days time to file their reply.

8. The CWC have submitted their written submissions vide their letter dated 27.9.99. In their written submissions, the CWC have made the following points:

- (i). Earlier, lease deed entered into between the CWC and the Commissioners for the Port of Calcutta contained a similar clause on revision which stipulated that the monthly rent shall be revised every 10 years upto 25% but not exceeding the schedule rate then in force.
- (ii). The clause in the present lease deed becomes contradictory in itself in the sense that if a lessee has to pay at par with the schedule rate of rent then there appears to be no relevance to the words "increase upto 25%".
- (iii). The CWC is not in a position to absorb exorbitant and unfair increase in lease rent. The obvious consequence will be to close down its operations at Haldia. However, such move will not be in the national interest.
- (iv). The CPT wants to get compensated by way of increase in lease rent on the estates for the losses suffered by them in their major area of operations.
- (v). The rentals in the vicinity of this complex, particularly on the lands of Haldia Development Authority are far less compared to the rates imposed by the CPT.
- (vi). The CWC is to service the interest of trade and commerce at the CPT. In case charges are revised, the CWC will have to close down their operations, which will result in reduction or closure of the port operations by the CPT.
- (vii). The CPT has also served notice on them under the Public Premises (Eviction of unauthorised occupants) Act, 1971. They have requested that the notice served by the CPT be stayed and/or withdrawn.

They have requested that TAMP may fix rent as fair and reasonable considering all relevant factors including prevailing rent and comparable rents in the area.

While fixing fair and reasonable rent, they have requested that no interest need be payable by the CWC to the CPT.

9. In response, the Haldia Dock Complex (HDC) have made the following submissions:

- (i). The CWC has no *locus standi* in making a reference to the TAMP for reduction of contractual lease rent.
- (ii). They have drawn attention to Guideline No. 54 adopted by the TAMP at the Workshop held in Chennai in February 1998, which states that "If justification can be established for a revision ahead of schedule, there need be no hesitation to take up such cases notwithstanding the stated validity period."
- (iii). The claim of the CWC for revision of rent @ 25% is not legally tenable. This has been made by distorting the facts.
- (iv). In a similar case, a Division bench of the Calcutta High Court has held that as per the contract the landlord (the CPT) can enhance the rate of rent every 10 years upto 25% of the rent paid during the preceding period or the scheduled rent then in force whichever is higher.

10. The CWC vide their letter dated 16 March 2000 suggested to refer the matter to the District Collector or the Rent Controller of the Sub Division for ascertaining fair rent as per the provisions of WBPT Act.

11. With the arguments relating to the provisions in the lease agreement, waiver of penal interest, etc. in the fringes, the core issue in the representation of the CWC is on the reasonableness of the lease rent fixed for the CPT lands at Haldia.

12. This Authority had recently passed an order on 29 October 1999 revising the rates of rent for land and buildings of CPT at Haldia. While issuing the Order, the Authority had also taken into consideration the representation made by the CWC. The relevant observation is reproduced below:

"During the joint hearing in Calcutta, in another case, the Central Warehousing Corporation (CWC) raised the objection, that the last revision of the CPT rates which took place in 1992 resulted in a 1000% increase. Since the 'base' has been challenged, the Authority's decision in this case will have to be subject to reopening the base. In case the base is revised,

based on the information to be furnished by the CWC in the other case in reference, the Authority will review the decisions taken in this case."

13. The proposal for revision of lease rents considered by this Authority was made by the CPT based on a report prepared by the Indian Ports Association. The CPT had also constituted a committee comprising the Chairman, CPT and officers of the Ministry of Surface Transport as well as the Govt. of West Bengal to recommend a revised schedule of rent. The recommendations of the Committee were approved by the Board of Trustees for the port of Calcutta before forwarding it to this Authority for consideration. On its part, this Authority also referred the proposal to the Ministry of Finance (Department of Expenditure) to get their expert advice on the various aspects relating to the proposal. The Adviser (Cost) in the Ministry of Finance suggested different rates of increases in respect of different categories of land.

14. In the absence of some relevant information like cost data, details of working out of rates based on the investment made by the Port Trust, unabsorbed development cost, etc., this Authority ordered the increase in the Scale of Rates as an interim arrangement for two years pending receipt of information from the CPT. The Authority has also decided that the case will be reconsidered after receipt of relevant information from the CPT.

15. Since the revised rent is to be worked out by the CPT in terms of the Order of the Authority based on the acquisition cost, the development cost (unabsorbed) and the return on investment, the revised rent (after the interim period) will not be a function of the existing base.

16. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, and based on a collective application of mind, the Authority decides that the existing schedule of rent of the CPT for its lands at Haldia need not be reviewed immediately. The review will be carried out on receipt of the revised proposal from the CPT in terms of this Authority's earlier Order dated 29 October 99.

17. In the result and for reasons stated above, the representation filed by the CWC is rejected.

S. SATHYAM, Chairman

[Advt./III/IV/Exty/143/2000]

13.00.41/2000-3

